



**TRABAJANDO  
PARA USTED**

**RESUELVE RECLAMACIÓN POR ARTÍCULO 12 Y 118 BIS DE LA LGUC, REFERENTE A RESOLUCIÓN DOM N° 425/2025, PREDIO ROL 7007-179, PRESENTADA POR JUAN PABLO GALLEGUILLOS ZÚÑIGA, COMUNA DE VIÑA DEL MAR.**

**RESOLUCIÓN EXENTA N° - - 303**

**VALPARAÍSO, 14 ABR. 2026**

**VISTOS :**

- a) Lo dispuesto en la Ley N°16.391 que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- b) El D.L. N° 1.305 de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- c) El D.S. N° 397 (V. y U.) Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales;
- d) Decreto con Fuerza de Ley N°458 de 1976, que aprueba Ley General de Urbanismo y Construcciones, y sus modificaciones;
- e) Decreto N°47 de 1992, que contiene la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y sus modificaciones;
- f) La Ley N°21.718 Sobre Agilización de Permisos de Construcción, que introduce una serie de modificaciones, principalmente en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- g) Presentación de Juan Pablo Galleguillos de fecha 25.06.2025 que interpone un reclamo conforme a los artículos 12 y/o 118 de la LGUC, en contra de la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, con motivo de la Resolución DOM N°425/2025, de fecha 29.05.2025, para el predio Rol N°7007-179;
- h) Oficio Ord. N°1427 de fecha 31.07.2025 de ésta SEREMI MINVU Valparaíso, que Solicita informe a la Dirección de Obras de Viña del Mar ;
- i) Oficio Ord. N°907/2025 de fecha 18.08.2025 de la Dirección de Obras de Viña del Mar que responde a solicitud ;
- j) La Ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado;
- k) La Resolución N° 36 de fecha 23/12/2024 de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del trámite de Toma de Razón, y que determina los montos en unidades tributarias mensuales, a partir de los cuales los actos que se individualizan quedarán sujetos a Toma de Razón o Controles de Reemplazo cuando corresponda;
- l) El Decreto Supremo(V. y U.) N°51 de fecha 25 de marzo de 2026, en trámite, que me designa en el cargo de Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo en la región de Valparaíso.

**CONSIDERANDO :**

- 1. Que se ha recibido en esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso, la presentación suscrita por Juan Pablo Galleguillos Zúñiga, donde interpone un reclamo en contra de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Viña del Mar, con motivo de la resolución DOM N°425/2025, de fecha 29.05.2025, que rechaza la solicitud de subdivisión ingresada con el N°19.570/2024 para el predio Rol N°7007-179.
- 2. Que de acuerdo a lo que señala en su presentación, su disconformidad radica en que la causal de rechazo invocada por la Dirección de Obras Municipales —referida a que el predio motivo de la subdivisión no cumple con las disposiciones del artículo 68 de la LGUC y DDU 487— no sería aplicable en este caso. Lo anterior, bajo el argumento de que los motivos aludidos en el acta de rechazo no estaban consignados en el acta de observaciones, la cual, según lo establecido en el artículo 1.4.9. de la OGUC, debe poner en conocimiento del interesado, en un solo acto, todas las observaciones que estime deben ser aclaradas o subsanadas antes de aprobarse un proyecto o concederse el permiso.
- 3. Que la resolución de rechazo se sustenta en que *"conforme a lo informado por el Director de Obras (S), calle Llanquihue es propiedad municipal según registro de documentos 1.629 del 2007 e inscrito a fs. 1.040v n° 1.357 de 2007 CBR, por tanto incumple art. 68 y DDU 487."*

4. Que en atención a las facultades entregadas a esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo para resolver las reclamaciones interpuestas en contra de los actos administrativos dictados por los Directores de Obras, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y al procedimiento establecido en su artículo 118 bis, corresponde a esta autoridad emitir pronunciamiento respecto de la reclamación deducida, remitiendo copia de la presente Resolución a la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar para los fines que resulten pertinentes, en base a los argumentos que se exponen a continuación.

4.1. Respecto de la forma en que se desarrolló el procedimiento de revisión del expediente, y con el objeto de analizar los fundamentos invocados por la Dirección de Obras Municipales en la resolución de rechazo, corresponde examinar las normas urbanísticas que dicha autoridad estima incumplidas, para ello, se debe analizar el contexto del procedimiento administrativo sujeto a análisis.

En primera instancia, el artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece que el Director de Obras Municipales, al revisar una solicitud, debe verificar que el proyecto cumpla con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes y que se hayan acompañado los antecedentes exigidos para cada tipo de trámite. Asimismo, dicha norma precisa que el Director de Obras Municipales debe limitarse a constatar el acompañamiento de dichos antecedentes y su correspondencia con el proyecto, siendo el propietario y los profesionales responsables por el contenido de los documentos que suscriben.

Por su parte, el artículo 1.4.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones dispone que corresponde a la Dirección de Obras Municipales revisar la admisibilidad de las solicitudes presentadas, verificando en dicha etapa la completitud de los antecedentes exigidos para cada tipo de solicitud, lo que constituye una fase previa destinada a constatar que el expediente cuenta con la documentación necesaria para iniciar su tramitación.

En este contexto, del examen del expediente se advierte que el Acta de Observaciones emitida por la Dirección de Obras Municipales invoca como norma presuntamente infringida el artículo 3.1.2. de la OGUC. No obstante, dicha disposición regula el procedimiento de ingreso de una solicitud de subdivisión y los antecedentes que deben acompañarse para su tramitación, materias que se encuentran directamente vinculadas a la revisión de admisibilidad del expediente y no al análisis del cumplimiento de normas urbanísticas aplicables al proyecto.

En consecuencia, la utilización de dicha norma como fundamento de una observación formulada en el marco del procedimiento regulado en el artículo 1.4.9. de la OGUC resulta improcedente, por cuanto importa trasladar a la etapa de formulación de observaciones una verificación que, conforme a lo dispuesto en el artículo 116 de la LGUC y en el artículo 1.4.2. de la OGUC, corresponde efectuar en la fase inicial de revisión de admisibilidad del expediente.

En tales condiciones, la formulación de observaciones sobre la base de dicha disposición evidencia una aplicación incorrecta de la normativa urbanística que regula la tramitación de las solicitudes ante la Dirección de Obras Municipales, en cuanto altera la secuencia procedimental prevista por el legislador y confunde etapas del procedimiento que poseen finalidades distintas.

4.2. Sin perjuicio de lo anterior, referido a la primera causal de rechazo establecida por la DOM, corresponde precisar que a la fecha de ingreso del expediente - esto es el 20.11.2024 - se encontraba vigente la Circular DDU 487, por lo que para el análisis del caso será considerada como un antecedente válido. En ese contexto, la citada circular establece en su numeral 11 que, *"para que los sitios o lotes resultantes de una subdivisión o loteo cumplan con la exigencia de acceso que establece el artículo 68 de la LGUC y el artículo 2.3.6. de la OGUC, éstos deben contar con un acceso que permita, a lo menos, la entrada o paso al mismo y que garantice una adecuada inserción urbana"*.

Por su parte, el numeral 12 del citado documento, establece que *"lo primero que se debe precisar es que **el mínimo a garantizar es el acceso peatonal**. Las condiciones mínimas de circulación y desplazamiento que establece la OGUC (definidas en los artículos 2.3.3. y 2.3.4.) son las peatonales, por lo tanto, al no existir mención expresa sobre esta materia, se debe recurrir a aquellas."* (el destacado es nuestro)

Asimismo, en el numeral 14 de la misma DDU, se establece que *“las Direcciones de Obras Municipales al revisar solicitudes de permisos de subdivisión y loteo **deberán verificar que los lotes o sitios resultantes cuenten con accesos que garanticen la adecuada inserción urbana y que permitan la circulación y desplazamiento peatonal desde y hacia el lote o sitio**”*. (el destacado es nuestro)

Por último, en concordancia con lo indicado en los numerales precedentemente citados, en el numeral 15, se interpreta que *“si bien la forma en que se realizará dicha verificación no está reglamentada, siendo por tanto **dicha potestad eminentemente discrecional**, las DOM deberán fundamentar debidamente sus pronunciamientos. Para esos efectos, **las DOM podrán utilizar como parámetro los 4 metros que define el N° 2 del artículo 2.3.3. de la OGUC**. Si bien dicha disposición señala el ancho entre líneas oficiales que deben cumplir los pasajes en pendiente elevada, en opinión de esta División, **dicho ancho es también la condición mínima que define la OGUC para permitir la circulación peatonal**”*. (el destacado es nuestro)

En consecuencia, esta SEREMI estima que, bajo su potestad discrecional, el Director de Obras puede exigir, para el caso en análisis, el ancho mínimo de 4 metros establecido como parámetro en la Circular DDU 487.

- 4.3. En lo que respecta al segundo fundamento expuesto por la Dirección de Obras Municipales —relativo a que el predio objeto de la subdivisión no enfrentaría un Bien Nacional de Uso Público—, usted señala que el Certificado de Informaciones Previas N°2040/2024, de fecha 23.10.2024, consigna en su numeral 5.2 que el inmueble cuenta con línea oficial hacia la vía denominada Llanquihue, identificada como vía de servicio estructurante S-26.1 del Plano Seccional de Vialidad Estructurante Sector Los Pinos, Reñaca, del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, con un ancho de 30 metros.

Sobre dicha base, usted interpreta que, conforme a la definición de “línea oficial” contenida en el artículo 1.1.2. de la OGUC —esto es, el deslinde entre propiedades particulares y bienes de uso público o entre bienes de uso público entre sí—, la sola consignación de este antecedente en el Certificado de Informaciones Previas importaría el reconocimiento de la existencia de un bien nacional de uso público frente al predio.

Sin embargo, cabe precisar que el Certificado de Informaciones Previas tiene por objeto informar las condiciones normativas aplicables a un inmueble conforme al instrumento de planificación territorial vigente, incluyendo, entre otros aspectos, la existencia de líneas oficiales o declaratorias de utilidad pública que afecten al predio, pero no constituye, por sí mismo, un acto de incorporación al dominio público ni altera la naturaleza jurídica del terreno al que dichas líneas se refieren.

En concordancia con el criterio sostenido por la Contraloría General de la República —en el sentido de que la declaratoria de utilidad pública, su expresión gráfica y literal en un instrumento de planificación territorial o su reconocimiento como vía existente no implican, por sí solos, la adquisición automática de la calidad de bien nacional de uso público—, la determinación de dicha calidad requiere la verificación de alguno de los mecanismos formales previstos en el ordenamiento jurídico, tales como la recepción de obras de urbanización con la correspondiente cesión, la afectación conforme al Decreto Ley N°1.939 de 1977 u otro procedimiento legal idóneo.

Por su parte, la Dirección de Obras Municipales, mediante Oficio Ord. N°907/2025, ha señalado que los caminos invocados como accesos no revestirían la calidad de bienes nacionales de uso público, precisando que el acceso exigido por el artículo 68 de la LGUC y la Circular DDU N°487 debe materializarse desde un espacio que tenga efectivamente tal carácter, no bastando la sola referencia en el instrumento de planificación territorial si no concurre su incorporación formal al dominio público.

En consecuencia, la circunstancia de que el Certificado de Informaciones Previas consigne una línea oficial hacia una vía estructurante no resulta suficiente, por sí sola, para tener por acreditado que el predio enfrenta un bien nacional de uso público, debiendo analizarse, en cada caso, si respecto de dicha franja concurren los presupuestos jurídicos necesarios para su incorporación formal al dominio público conforme a la normativa vigente.

- 4.4. En la especie, y conforme a lo informado por la Dirección de Obras Municipales, las franjas en análisis corresponden a bienes fiscales de propiedad municipal, por cuanto fueron adquiridas por la I. Municipalidad de Viña del Mar mediante proceso expropiatorio, materializado a través del Decreto Alcaldicio N°13.296, de fecha 26.12.2006, cuyo acto consta inscrito en el Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar bajo el N°1.629 del año 2007.

Atendida dicha circunstancia, y tratándose actualmente de bienes fiscales, el ordenamiento jurídico contempla el mecanismo de afectación regulado en el artículo 64 del Decreto Ley N°1.939 de 1977, mediante el cual un inmueble fiscal puede destinarse formalmente al uso público, adquiriendo la calidad de bien nacional de uso público.

La eventual utilización de dicho procedimiento constituye una decisión que corresponde evaluar a la propia administración municipal, en el marco de sus competencias y conforme a su voluntad de regularizar la situación jurídica de estas vías. En consecuencia, su incorporación al régimen de bienes nacionales de uso público no opera de pleno derecho, sino que depende de una actuación expresa de la autoridad competente y de la tramitación formal respectiva ante el Ministerio de Bienes Nacionales.

- 4.5. Por otra parte, del examen del expediente administrativo se advierte que la resolución de rechazo invoca como fundamento el eventual incumplimiento de las exigencias de acceso establecidas en el artículo 68 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en la normativa reglamentaria aplicable.

No obstante, durante el proceso de revisión del expediente no consta que tales aspectos hayan sido previamente incorporados en la correspondiente Acta de Observaciones regulada en el artículo 1.4.9. de la OGUC, instancia procedimental destinada precisamente a informar al interesado, en un solo acto, todas aquellas observaciones derivadas del eventual incumplimiento de normas urbanísticas, indicando de manera expresa las disposiciones que se estiman infringidas y permitiendo su eventual aclaración o subsanación dentro del procedimiento administrativo.

En efecto, la citada disposición establece que las observaciones que formule la Dirección de Obras Municipales deben comunicarse al solicitante mediante un acta única, mecanismo que tiene por objeto que el interesado conozca de manera íntegra y oportuna los reparos formulados por la autoridad respecto del proyecto sometido a revisión, a fin de que pueda evaluar, bajo su responsabilidad, las medidas destinadas a aclararlos o subsanarlos dentro del procedimiento administrativo.

En este contexto, la circunstancia de que los fundamentos relativos a las condiciones de acceso del predio y a la naturaleza jurídica de las franjas de terreno invocadas como vía de acceso hayan sido incorporados directamente en la resolución de rechazo, sin haber sido previamente consignados en el Acta de Observaciones correspondiente, implica apartarse del procedimiento establecido en el artículo 1.4.9. de la OGUC, en relación con lo dispuesto en el artículo 116 de la LGUC.

Dicha actuación configura, por tanto, una inobservancia del procedimiento reglado que rige la revisión de las solicitudes sometidas al conocimiento de la Dirección de Obras Municipales, en cuanto priva al interesado de la instancia procedimental destinada precisamente a permitir la aclaración o subsanación de las observaciones formuladas antes de adoptarse una decisión definitiva sobre la solicitud.

5. Que de conformidad a lo señalado en los puntos anteriores, con los antecedentes tenidos a la vista y en base a las disposiciones normativas previamente señaladas, resuelvo lo siguiente;

**RESUELVO :**

- I. **ACÓJASE LA RECLAMACIÓN** interpuesta por Juan Pablo Galleguillos Zúñiga de fecha 25.06.2025, presentada en contra de la Resolución DOM N°425/2025 de fecha 29.05.2025, emitida por la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, que resolvió rechazar el expediente N°19.570/2024, en virtud de lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución, debiéndose dejar totalmente sin efecto.
- II. **INSTRÚYASE a la DOM a retrotraer el procedimiento de revisión** del expediente N°19.570/2024 a la etapa de formulación de observaciones y adoptar las medidas que correspondan para restablecer el cumplimiento de las normas infringidas, en los términos dispuestos en los literales f) y g) del artículo 118 bis, en atención a las consideraciones de hecho y de derecho expuestas en la parte considerativa de la presente resolución. La DOM

deberá informar el cumplimiento de ello en un plazo de 5 días hábiles desde la notificación de la presente Resolución.

III. **NOTIFÍQUESE** la presente resolución conforme a la distribución.

IV. **PUBLÍQUESE** en el sitio web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme a lo dispuesto en el literal h) del artículo 118 bis de la LGUC.

**ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**



MARCELO RUÍZ FERNÁNDEZ  
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL  
VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO

**INCLUIDO:** Expediente y planos timbrados.

FZV / CRT

**DISTRIBUCIÓN:**

- Juan Pablo Galleguillos Zúñiga: jpgalleguillos@dhelos.cl
- DOM Viña del Mar: Quillota N°152, Viña del Mar.
- Alcaldesa de Viña del Mar: Arlegui N°615, Viña del Mar.
- Concejo Municipal: Arlegui N°615, Viña del Mar.
- Archivo digital: mbernal@minvu.cl
- Archivo DU
- Oficina de Partes

**PUBLICAR TRANSPARENCIA**

SI ( ) NO (x)